

PROPUESTA DE
RENOVACIÓN
ARQUITECTÓNICA
FUNCIONAL Y FORMAL
DEL EDIFICIO EL EJIDO 40



TRABAJO PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE ARQUITECTO



UNIVERSIDAD DE CUENCA
FACULTAD DE ARQUITECTURA
Y URBANISMO

AUTOR: JORGE LUIS PIEDRA ORDOÑEZ C.I. 11048999081

DIRECTOR: Arq. ALEX DANIEL SERRANO TAPIA C.I. 0103669974

CUENCA-MARZO
2017



RESUMEN

El crecimiento urbano sucede de manera heterogénea, produciendo una mutación en la creación arquitectónica, transformando cada vez más la imagen de la ciudad que se proyecta, adaptando edificaciones en sectores consolidados de la urbe, en algunos casos desconociendo el impacto paisajístico –urbano e incluso funcional-arquitectónico, sin pensar en su impacto con el todo. En algunos casos estas particularidades sufren cambios de funciones y su resolución no es la más adecuada arquitectónicamente, proyectándose así como elementos aislados, desconociendo su importancia en la urbe. Es así que una resolución integral arquitectónica en la calidad de diseño final, es la que determina la buena o mala obra arquitectónica, dando así como resultado buenas obras, calidad de imagen de ciudad y finalmente una alta calidad de vida.

Es en este contexto donde se sitúa la presente investigación.

Palabras clave:

RENOVACIÓN – REPOTENCIAÁLIZACION –
FUNCION – FORMA – EJIDO – EDIFICIO –
DISEÑO – LUGAR – ESPACIO.



ABSTRACT

The urban growth happens in a heterogeneous way, producing a mutation in the architectural creation transforming more and more the image of the city that is projected, transforming and adapting buildings in consolidated sectors of the city, in some cases ignoring the landscape impact - urban and even Functional-architectonic without thinking about its impact with the whole, in some cases these particularities suffer on positions of functions and their resolution is not the most architecturally appropriate, then they are projected as isolated elements ignoring their totality in the city. It is thus that a good architectural resolution in the final design quality is what determines the good or bad architectural work, resulting in good works, quality image of city and finally a high quality of life.

It is in this context that the present investigation is located.

Keywords:

RENOVATION - REPOTENCIALIZATION -
FUNCTION - FORM - EJIDO - BUILDING -
DESIGN - PLACE - SPACE.



ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	13
OBJETIVOS	15

O1 ASPECTOS GENERALES Y ANTECEDENTES	17
Cuenca Ciudad	19
El Ejido	21
Ordenanza del Ejido	29
Arquitectura en Cuenca	37
Análisis del Entorno	41

O2 CRITERIOS Y ANÁLISIS	83
Criterios para el Análisis de un edificio	85
Referentes	89
Análisis Funcional del edificio el Ejido	99
Análisis Formal del edificio el Ejido	125

O3 PROPUESTA DE DISEÑO	137
Proceso de Diseño	139
Propuesta	147
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	181
BIBLIOGRAFÍA	185
ANEXOS	187



UNIVERSIDAD DE CUENCA



Universidad de Cuenca
Clausula de propiedad intelectual

Yo *Jorge Luis Piedra Ordoñez*, autor de la tesis "Propuesta de Renovación Arquitectonica Funcional y Formal del edificio el Ejido 40", certifico que todas las ideas, opiniones y contenidos expuestos en la presente investigación son de exclusiva responsabilidad de su autor.

Cuenca, 6 de Marzo del 2017

Jorge Luis Piedra Ordoñez

C.I: 1104899081



Universidad de Cuenca
Clausula de derechos de autor

Yo *Jorge Luis Piedra Ordoñez* autor de la tesis "Propuesta de Renovación Arquitectonica Funcional y Formal del edificio el Ejido 40", reconozco y acepto el derecho de la Universidad de Cuenca, en base al Art. 5 literal c) de su Reglamento de Propiedad Intelectual, de publicar este trabajo por cualquier medio conocido o por conocer, al ser este requisito para la obtención de mi título de Arquitecto. El uso que la Universidad de Cuenca hiciere de este trabajo, no implicará afección alguna de mis derechos morales o patrimoniales como autor

Cuenca, 6 de Marzo del 2017

Jorge Luis Piedra Ordoñez

C.I: 1104899081

DEDICATORIA

A Dios, porque todo tiene su tiempo, y todo lo que se quiere debajo del cielo tiene su hora. A mi familia, mis dos madres, Vicenta y Gloria luisa por su incondicional apoyo y la atención brindada durante todo este largo camino, a mi hija Amelia, el motor principal en mi vida y por quien nunca dejare de luchar, a mis 6 hermanos, en especial a Diego y Xavier quienes son como mi padre, enseñándome que con esfuerzo y dedicación todo se puede, y en especial a mi querida Ana, por alentarte y no dejarme caer. GRACIAS

AGRADECIMIENTOS

A mi director de Tesis, Arquitecto Alex Serrano, por su aporte profesional y paciencia durante el proceso y culminación del trabajo de grado.

A los Arquitectos Boris Velez y Juan Pablo Tinoco, quienes me brindaron la oportunidad de formar parte de su trabajo, enseñándome el oficio de la arquitectura.

"La tensión entre la conservación de lo existente y la construcción de lo nuevo constituye uno de los principales problemas que se presentan en la planeación de la ciudad contemporánea y en la práctica profesional de la arquitectura" (Alberto, 1996)

INTRODUCCIÓN

Como habitantes del espacio/tiempo nos encontramos sujetos a infinidad de formas de crear y transformar el lugar en el que vivimos, todas entrelazadas entre sí por un pequeño hilo de conectividad, donde la causa y el efecto son factores que determinan la actuación humana y su producción artística. (Sanchez, 2009)

De igual forma, los cambios en el espacio que un proyecto arquitectónico genera en el tiempo son inciertos, en la medida que no se pueden predecir todas las transformaciones que éste tendrá a consecuencia de las variaciones en su entorno o en sí mismo, ni el impacto que se va a generar dentro del colectivo humano con dicha construcción.

Esto no quiere decir que se desconozca la propuesta formal, plástica, funcional, el lugar de emplazamiento y muchos más factores tangibles e intangibles que crean unas determinantes claras en el diseño, donde el arquitecto con su proyecto persuade y determina el comportamiento de quienes allí habitan, planteándoles la

manera como deben ser enfrentados los espacios de su construcción. Sin embargo, la percepción espacial del arquitecto al concebir un proyecto no es la misma que va a quedar en la memoria del colectivo.

Es complicado hacer comentarios de nuestras ciudades, hacer críticas o en algunos momentos autocríticas, puesto que los responsables del actual contexto, los que estamos dentro del sector del diseño y la construcción, es la sociedad.

La vida útil de una edificación varía en torno a las dinámicas urbanas y el nivel de jerarquía que haya logrado ocupar en la sociedad, además de los valores propios que hacen que permanezca activa durante determinado tiempo. De esta manera, gran cantidad de construcciones, después de su etapa de esplendor pueden quedar relegadas e inactivas por largos periodos de tiempo. No obstante, y tomando en cuenta el acelerado crecimiento territorial de las ciudades en la actualidad y en consecuencia, la importancia de la estabilización tanto de las estructuras urbanas existentes como

de las construcciones que constituyen parte esencial de la memoria de una época histórica; los arquitectos han visto la obligación de refuncionalizar y renovar edificios que se encontraban subutilizados o deshabitados, que poseían condiciones que les otorgaban determinado valor social e histórico, mejorando su forma y función, logrando de esta manera despertar la memoria del colectivo por medio de sus vivencias y percepciones del pasado, pero brindándoles un ambiente de habitabilidad diferente. (Sanchez, 2009)

En este contexto se desarrolla el presente trabajo encaminado a la renovación formal y funcional del edificio El EJIDO 40 ubicado en la ciudad Cuenca en el sector El Ejido subsector 2-1 parte baja de la ciudad de Cuenca.

Principales aspectos a tener en cuenta:

- Deterioro constructivo
- Incumplimiento de la normativa
- Equipamientos
- Mal uso del espacio

OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

Diseñar un proyecto arquitectónico que revitalice el edificio el Ejido 40 de la ciudad de Cuenca ubicado en la Avenida del Estadio y Avenida Manuel J Calle.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Generar un esquema de diagnóstico de las edificaciones dentro del sector en un radio de influencia de 4 Km, distancia para acceder a cualquier edificio en 5 minutos caminando.

Evidenciar las transformaciones, materialidad, uso y ocupación en las edificaciones dentro del sector.

Análisis del estado actual de la morfología y tipología de la edificación así como la determinación del uso y ocupación adecuada de la edificación.



01

ASPECTOS GENERALES Y ANTECEDENTES



"La ciudad y su arquitectura son hechos culturales pero también son la expresión del ejercicio del poder, de sus buenas o malas prácticas." (SCHOLZ, 2009)



CUENCA CIUDAD



CUENCA CONFORMACIÓN GEOGRÁFICA

La ciudad de Santa Ana de los Ríos de Cuenca, está situada entre los 2350 y 2550 metros sobre el nivel del mar y ocupa el mismo sitio en que una vez lo hicieron las capitales de las naciones Cañari e Inca. Dividida naturalmente en tres terrazas y subdividida en dos partes por el río Tomebamba, demarcando el centro histórico que se encuentra en la terraza media (ver imagen 1). Por la ciudad cruzan cuatro ríos, ésta característica fluvial es el motivo que ha hecho que en la zona se localicen las antiguas civilizaciones.

Hacia el norte se ubica el río Machángara. El Río Tomebamba se encuentra al borde del Barranco, (ver imagen 3) el cual es un accidente natural y límite entre el centro histórico y la parte moderna de Cuenca. Éste divide la segunda y la tercera terrazas, y constituye una de las características más interesantes de la geografía cuencana.

Más hacia el sur se encuentran los ríos Yanuncay y Tarqui y se unen para confluir como uno solo en el río Tomebamba hacia el extremo este de la ciudad.

Ha sido esta característica geográfica, la que ha hecho que los habitantes de la ciudad, hayan desarrollado la manera de vencer los obstáculos naturales y superar a los elementos fluviales, como en este caso de estudio, sería el Río Tomebamba, el cual separa al Centro Histórico de la zona de El Ejido.

En 1939 se conforma una comisión especial para incluir dentro del perímetro urbano el antiguo ejido de la ciudad, comprendido entre el río Tomebamba y el Yanuncay; y de Oriente a Occidente desde la Av. Antonio Valdivieso (Las Herrerías) hasta el punto denominado Tres Tiendas o Guzupamba.



Imagen 1: Fotografía aérea de la ciudad de Cuenca



Imagen 2: Fotografía de la nueva catedral. S/F



Imagen 3: Bajada del centenario s. 1933



EL EJIDO



EL EJIDO: LA NUEVA ZONA DE EXPANSIÓN DE LA CIUDAD DE CUENCA

Ejido significa *"un espacio conformado por terrenos comunales a las afueras de una población que se destinan servicios comunes como pasto de ganado."* (Diccionario de la Real Academia Española)

En la fundación de Cuenca en 1557 se impartieron numerosas instrucciones dadas a Gil Ramírez Dávalos por Hurtado de Mendoza, sobre la forma y trazado de la ciudad, incluyéndose lo señalado por el Gobernador: *"En continuación de la fundación de dicha ciudad, por ejidos de ella para donde se apacienten y anden los bueyes y las bestias domadas de labor de los vecinos, de la dicha ciudad de Cuenca desde el río de la dicha provincia de Tomebamba hasta otro río que llaman Yaniví (yambi), desde el camino real y puentes hasta las faldas de la sierra. En el cual dicho ejido y pasto que desuso va deslindado y declarado, no ha de entrar otro ganado ninguno."* (Mora)

En el siglo XVII la ciudad se queda sin ejidos, puesto que se venden y arriendan los solares, por la necesidad económica del cabildo, consumiéndose de esta manera los ejidos de la parte ubicada entre los ríos Tomebamba y Yanuncay; conformándose así una "nueva ciudad" a la cual la denominaron "Jamaica" (ver imagen 4).

El auge económico de la provincia dado por la exportación, crea una vinculación con los países europeos especialmente con Francia, reflejándose en los modelos y materiales de las viviendas de las clases aristócratas de la ciudad. Las viviendas dejaron de ser de una planta utilizándose la madera para los segundos pisos. (Ver fotografía 5)



Imagen 4: Vista hacia "Jamaica" El Ejido. 1918



Imagen 5: Villa Roselena ubicada en la Av. Solano. 1927

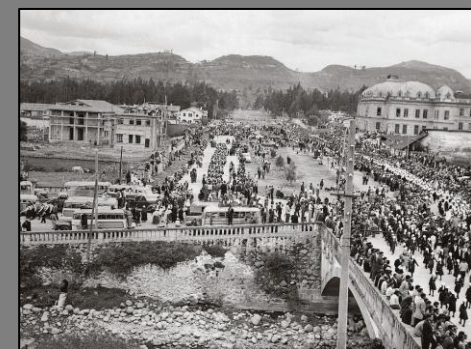


Imagen 6: Avenida Solano. S/F

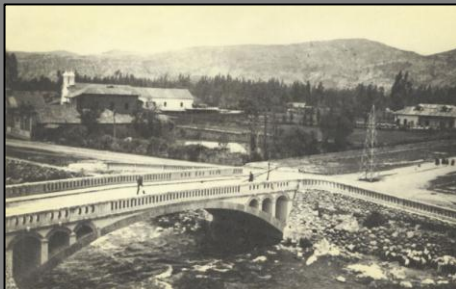


Imagen 7: Puente Centenario. Vista hacia El Ejido S/F



Imagen 8: vista del río Matadero. Escuela de Medicina y Hospital General San Vicente de Paul. 1936



Imagen 9: Desfile Av. Solano. 1932

A finales del siglo XIX y comienzos del XX la ciudad presenta grandes cambios, dados por el auge económico de la paja toquilla y la cascarilla. Poco a poco el sector fue poblándose de viviendas y equipamiento público, y es a partir del siglo XX en que la urbe comienza a tejerse como parte integrada de la ciudad (ver imagen 7,8).

Jamaica, actualmente El Ejido, que fue una zona agrícola y ganadera sufre transformaciones, debido a que las clases aristocráticas abandonan el centro de la ciudad y deciden construir sus quintas con huertos en grandes terrenos en el sector, convirtiéndose en un lugar privilegiado por el tratamiento especial que se le da (ver imagen 9).

“Según la propuesta para la inscripción de Cuenca en la lista de Patrimonio Mundial esta zona de El Ejido disponía de tierras perfectamente marcadas por la propia naturaleza mediante niveles topográficos, destinados por norma a la producción agrícola y pastoreo, poseía rica materia prima, arcillas para cerámica, piedra y

barro para la arquitectura y madera dura de centenarios árboles de bosques cercanos, y todo estaba al alcance de la mano” (ALVAREZ & CARRIÓN, 2010)

Considerando que El Ejido es un sector consolidado de la ciudad y que durante las últimas décadas ha atravesado por un proceso de renovación acelerado, tanto en uso como en ocupación del suelo, es fundamental citar los planes y ordenanzas que han regulado la ciudad, haciéndose énfasis en el sector, para los cual se han identificado tres periodos:



PRIMER PERIODO 1950 –1980

En este periodo se desarrollaron dos planes de ordenamiento llevados a cabo por el Arquitecto Uruguayo Gilberto Gatto Sobral y Hugo Castillo, respectivamente. Cuyos principios fueron de gran importancia para un espacio que surgía como ensanche del Centro Histórico.

Y es durante la década de los 60 y 90 donde toma mayor fuerza su consolidación como una zona residencial, principalmente por su cercanía a la parte administrativa y de servicios de la ciudad, una de las razones por la cual se volvería un sector tan demandado

- 1947 Plan regulador (PR 47) Arq. Gatto Sobral

Plantea la concepción de ciudad jardín bajo la cual sería concebido este sector, puesto que al ser una zona que empezaba a poblarse disponía de grandes extensiones de suelo que fueron aprovechadas para el emplazamiento de edificaciones aisladas (ver imagen 10).

- 1971 Plan Director de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Cuenca (PDDU 71). Arq. Hugo Castillo.

Plantea la configuración del sistema vial, con vías principales a las avenidas Loja y Solano, por lo que se podría decir que fueron las primeras que conformaron el sector, además de la Av.10 de Agosto, posteriormente se crearían nuevas calles y avenidas (ver imagen 11).



Imagen 10: Plan Regulador de la Ciudad de Cuenca. 1947



Imagen 11: Plano de la Ciudad de Cuenca. 1971

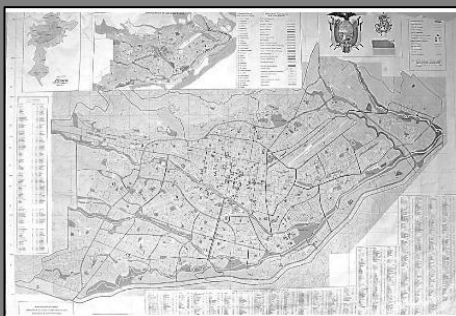


Imagen 12: Plano de la Ciudad de Cuenca 1982.

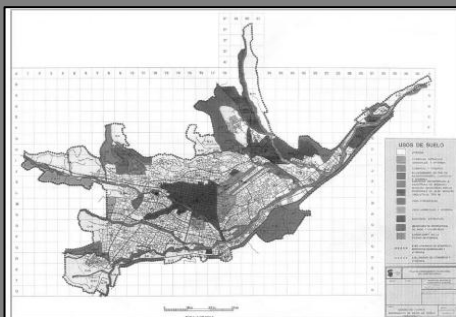


Imagen 13: Asignación de usos de suelos, Ordenanza 1998.

SEGUNDO PERIODO 1980 –2000

En este periodo ya se evidencia un proceso de renovación en los usos de suelo, puesto que el sector empieza a acoger dichos usos del casco histórico que con el paso del tiempo se había congestionado. Es así que El Ejido ya no solo es cuna de las clases altas y medias para la construcción de sus viviendas sino que empieza a acoger a aquellas actividades del Centro Histórico que se han visto desplazadas por la congestión y alta concentración, buscando una alternativa de ubicación, siendo el sector más próximo El Ejido

Puesto que al ser una zona aún descongestionada de actividades y tráfico vehicular, es el sector idóneo para el emplazamiento de estos nuevos usos, dándose de esta forma un proceso de expansión en toda la ciudad lo que implica grandes inversiones en obras de infraestructura y equipamientos para la municipalidad.

- 1982 Plan de desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Cuenca (PDUAMC 82) CONSULPLAN

Este plan realiza la firma ecuatoriana CONSULPLAN, que plantea un análisis objetivo y veraz de la realidad cuencana, en cuanto a su desarrollo económico a través de un diagnóstico cuyo objetivo radica en la necesidad de configurar una imagen de Cuenca que permita conocer los elementos que han intervenido en su desarrollo y que lo harán en su evolución hasta fines del presente siglo (ver imagen 12).

- 1998 Plan de Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca.

Se asignan los usos de suelo buscando una adecuada combinación de actividades compatibles y complementarias con la vivienda, evitando la especialización funcional; además reguló el comportamiento de tales actividades mediante una serie de normas técnicas que deben adoptar



los proyectos arquitectónicos, las cuales han sido trascendentales para que la ciudad mejore su calidad ambiental (ver imagen 13).

TERCER PERIODO 2000 –2015

En estos últimos años el proceso de renovación incrementa aceleradamente, puesto que al ser la zona más cercana a la centralidad de la ciudad, empieza a enfrentar presiones económicas de los diferentes sectores a lo que se suma su buena infraestructura y condiciones ambientales.

Con la finalidad de aprovechar al máximo la infraestructura existente y conseguir un modelo de ciudad más compacto, el Plan Urbano de Cuenca (2015) y las mismas Ordenanzas vigentes promueven densidades que respondan a estos planteamientos, por lo que la construcción en altura especialmente en estas zonas de la ciudad se vuelve aún más frecuente, alterando espacios ya consolidados como El Ejido.

- 2003 Plan de Ordenamiento territorial del cantón cuenca: Determinaciones para el uso y ocupación del suelo Urbano.

El objetivo de la publicación de esta ordenanza por parte del municipio de Cuenca fue que todos los ciudadanos sin tener que acudir al municipio sepan cómo actuar urbanísticamente en cualquier sector de la ciudad, así como dar conocimiento a la ciudad sobre los usos de suelo permitidos en determinadas zonas (ver imagen 14).

- 2010 Ordenanza que determina y regula el uso y ocupación del suelo en el área de El Ejido (área de influencia y zona tampón del Centro Histórico)

Esta última es la primera propuesta específicamente para el sector El Ejido, considerándola como zona tampón del centro histórico, esta Ordenanza es el resultado del Plan General de la ciudad, la que se considerara en el presente estudio (ver imagen 15).

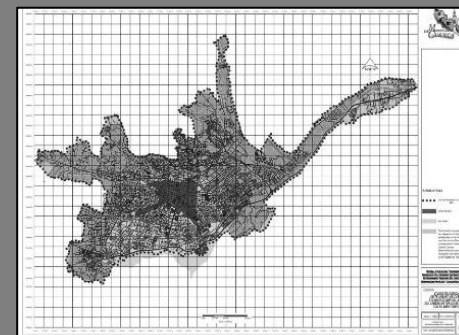


Imagen 14: Reforma y Actualización de la Ordenanza del Cantón Cuenca 2003.

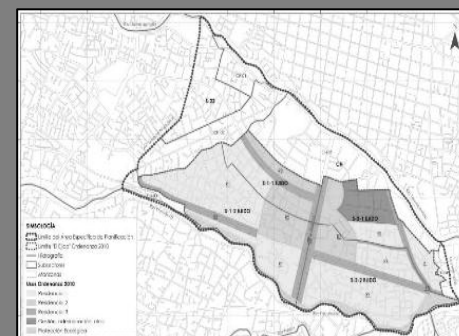


Imagen 15: Asignación de usos de los suelos para El Ejido. Ordenanza 2010.

La actual normativa fue expedida bajo las siguientes consideraciones:

1. Por su alto valor patrimonial.
2. Por su evidencia del patrimonio cultural y edificado de la ciudad.
3. Por sus características históricas, arquitectónicas, naturales y paisajísticas.
4. Por sus características Urbanas, las mismas que le confieren identidad propia al ser la zona de mayor influencia del Centro Histórico, lo que le convierte en una zona a proteger.

Describe como ejes patrimoniales de la ciudad: la Av. 12 de Abril, Av. Loja y calle de las Herrerías. Considerando a esta zona como núcleo urbano de la ciudad. La ordenanza tiene como objeto, el determinar, regular el uso y ocupación del suelo, preservar el paisaje, patrimonio, manteniendo una armonía entre el espacio natural y el construido, conservando las visuales y paisajes de la ciudad, promoviendo el

desarrollo armónico ordenado de las diferentes actividades que se implanten en la misma, **privilegiando el uso de vivienda**. El uso principal para este sector es el Residencial, el cual varía de acuerdo a su ubicación.

- 2015 Plan de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Cuenca.

El plan establece como se debe desarrollar la ciudad de Cuenca hasta el año 2030, contiene un diagnóstico de la situación actual del área urbana de Cuenca, en diferentes aspectos, como: población, vivienda, movilidad, equipamientos. En la propuesta que debe ser aprobada por el Concejo Cantonal hasta febrero del año 2016, se mantiene el límite del área urbana y se fijan polígonos de expansión. En el plan se incluyen los equipamientos mayores que se consideran para la ciudad, como un mercado de transferencia de víveres, mega parques, centros de convenciones y otros. La normativa se trabaja de forma conjunta con el Plan de Ordenamiento Territorial

para el cantón Dicho plan señala como uno de los objetivos para aprovechar las infraestructuras existentes e instaladas, evitar la dispersión de la ciudad y densificar el área urbana del Cantón, en función de la disponibilidad de suelo urbano vacante.

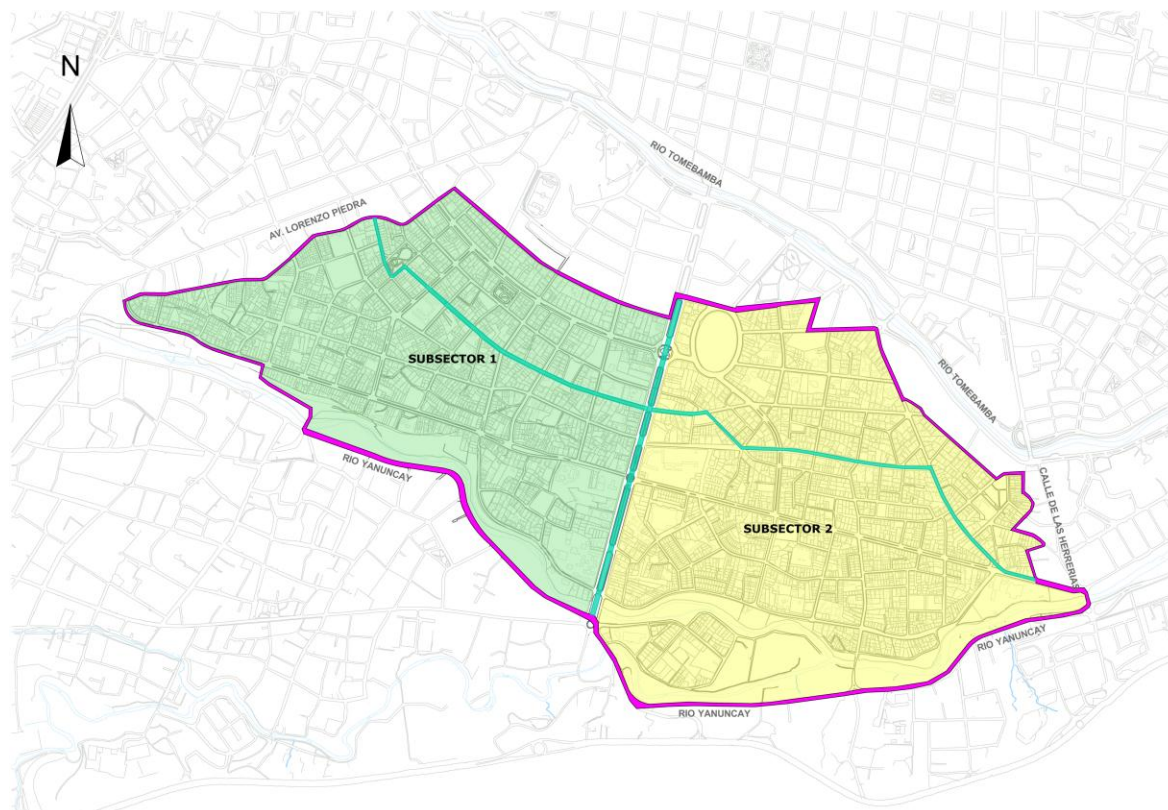
Se plantea un modelo de ciudad compacta donde exista una sana mezcla de usos de suelo y funciones de la ciudad, el aumento de la compacidad da idea de una mayor proximidad, porque concentra en el espacio unidades de características diferentes, las hace más próximas y en consecuencia se reducen las distancias.



ORDENANZA DEL EJIDO



DELIMITANTES DEL SECTOR EL EJIDO



El Ejido, se divide en dos Sectores, **Sector 1 y Sector 2**, y estos a su vez en dos subsectores cada uno, Subsector 1-1, Subsector 1-2, **Subsector 2-1** y Subsector 2-2; los mismos que constan en el siguiente plano. (Ver imagen 16)

(CUENCA, 2010, p. 9. Art.1)

SIMBOLOGÍA

- SECTOR 1
- SECTOR 2
- DIVICIÓN SUBSECTORIAL
- LIMETE DEL EJIDO
- DIVISIÓN PREDIAL
- PLANO MANZANERO
- HIDROGRAFÍA

Imagen 16: Plano General de El Ejido 2010. Sectores

SECTOR 1

LIMITES: Al Norte por la calle Remigio Tamariz, al Sur la intersección de la calle Lorenzo Piedra y avenida 10 de Agosto, continuando por esta hasta la intersección con la calle Pichincha y por ella hasta la margen Sur de protección de Yanuncay; al Este por la avenida Fray Vicente Solano; al Oeste por la calle Lorenzo Piedra. (Ver imagen 17)

(CUENCA, 2010, p. 11. Art.3)

SUBSECTOR 1-1

LIMITES: Al Norte por la calle Remigio Tamariz, al Sur por la calle Luís Cordero Dávila, al Este por la avenida Fray Vicente Solano y al Oeste por la calle Lorenzo Piedra.

(CUENCA, 2010, p. 11. Art.4)

SUBSECTOR 1-2

LIMITES: Al Norte por la calle Miguel Cordero Dávila, al Sur por la avenida 10 de Agosto y la margen Sur de protección del río Yanuncay, al Este por la avenida Fray Vicente Solano y al Oeste por la avenida Lorenzo Piedra.

(CUENCA, 2010, p. 14. Art.7)

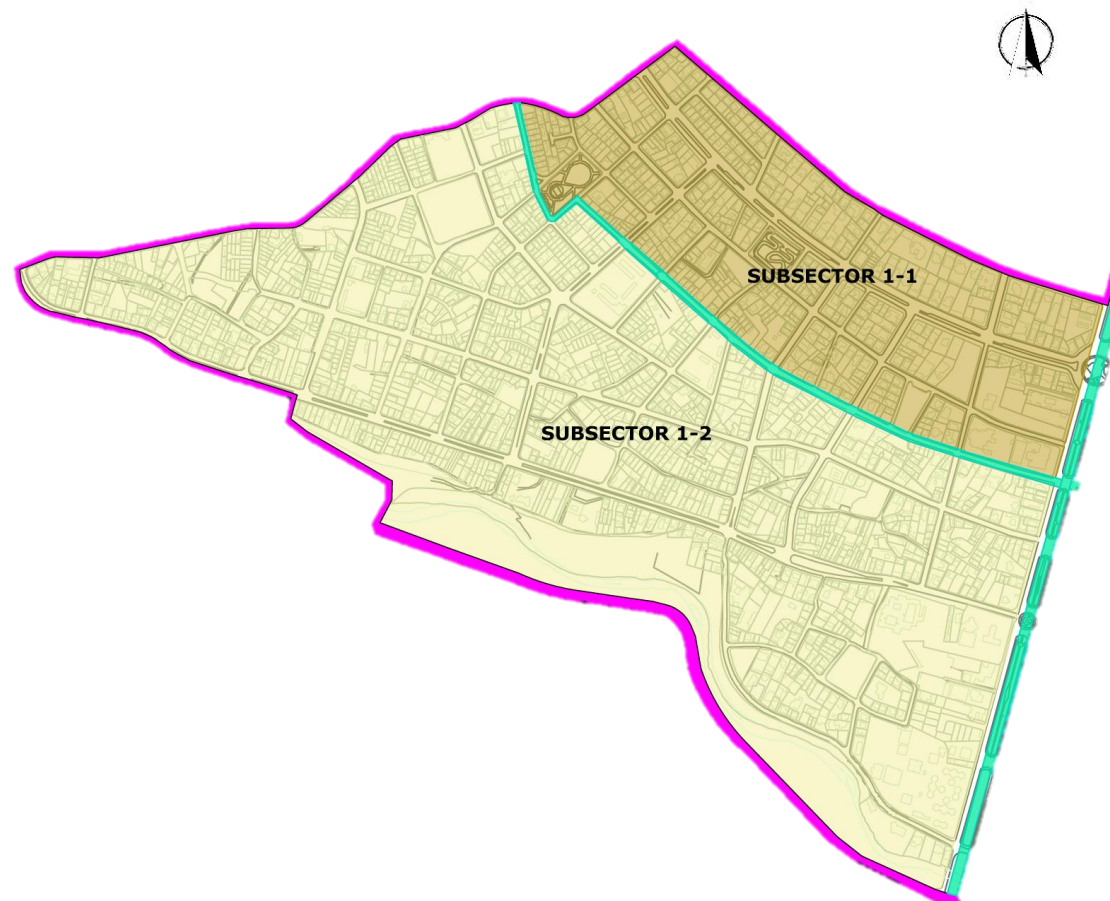
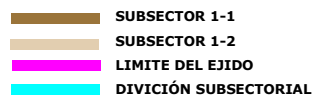


Imagen 17: Plano Sector 1



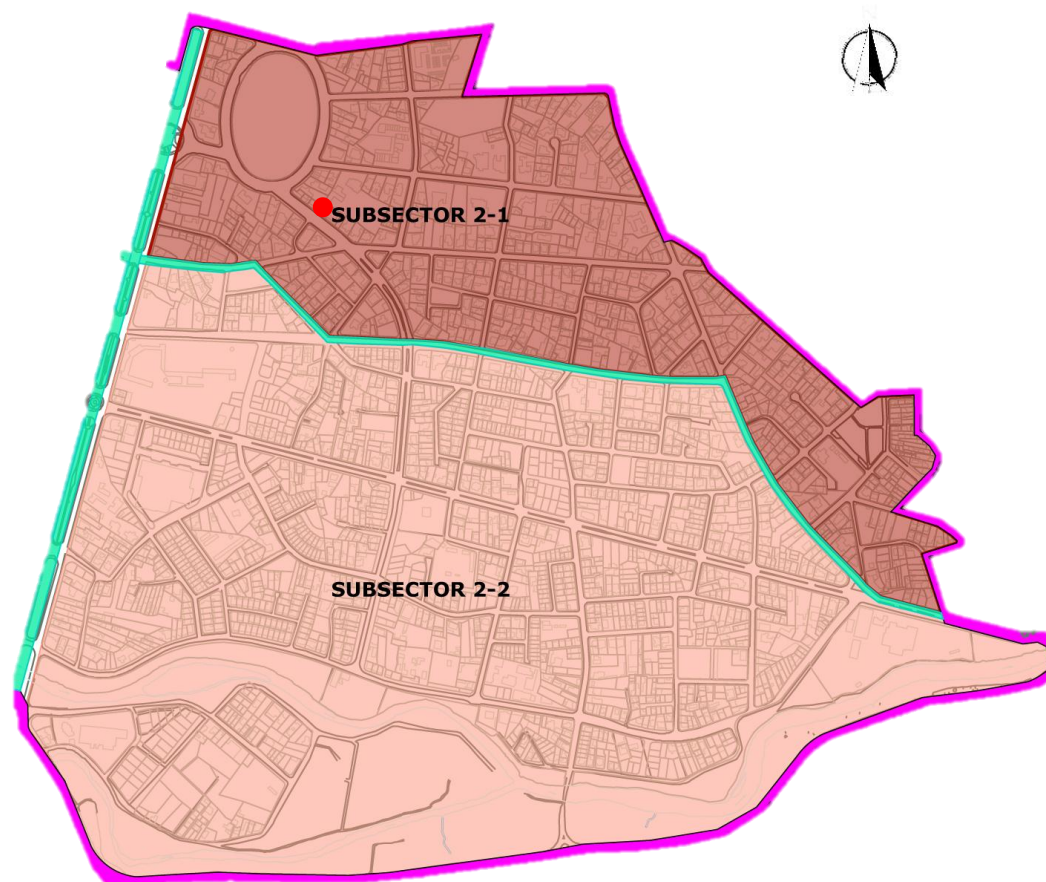


Imagen 18: Plano Sector 2

- SUBSECTOR 2-1 ZONA DE ESTUDIO
- SUBSECTOR 2-2
- LIMITE DEL EJIDO
- DIVICIÓN SUBSECTORIAL
- EDIFICIO A INTERVENIR

SECTOR 2

LIMITES: Al Norte desde la intersección de la avenida Remigio Tamariz y avenida Fray Vicente Solano, continuando por esta hasta la avenida Florencio Astudillo, hasta su intersección con la calle Sin Nombre; recorriendo esta hasta su intersección con la avenida José Peralta y la intersección con la avenida Paucarbamba, prosiguiendo por la calle Amancay y Los Fresnos hasta su intersección con el parque de El Vergel hasta la calle de Las Acacias. Al Sur por las márgenes de protección de los ríos Yanuncay y Tarqui; al Este, desde la intersección del parque de El Vergel y la calle Las Acacias hasta su intersección con la calle Las Retamas y prosiguiendo hasta su intersección con la calle de Las Violetas hasta su intersección con la calle de Los Geranios y desde ella hacia su intersección con la avenida 10 de Agosto y por ella a la intersección con la calle de La Herrerías y desde este punto hasta la margen Sur de protección del río Yanuncay. (Ver imagen 18)



SUBSECTOR 2-1

LIMITES: Al Norte por las calles Florencia Astudillo, José Peralta avenida Paucarbamba y calle de los Fresnos; al Sur por las calles Miguel Cordero Dávila, Luís Moreno Mora y avenida Paucarbamba; al Oeste con el límite del Centro Histórico.

(CUENCA, 2010, p. 17. Art.11)

SUBSECTOR 2-2

LIMITES: Al Norte por las calles Miguel Cordero Dávila, Luis Moreno Mora y avenida Paucarbamba; al Sur por las márgenes (Sur) de protección de los ríos Tarqui y Yanuncay; al Este por la avenida Paucarbamba y avenida 10 de Agosto, y al Oeste por la avenida Fray Vicente Solano.

(CUENCA, 2010, p. 20. Art.14)

DETERMINACIÓN DE USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL SECTOR 2-1

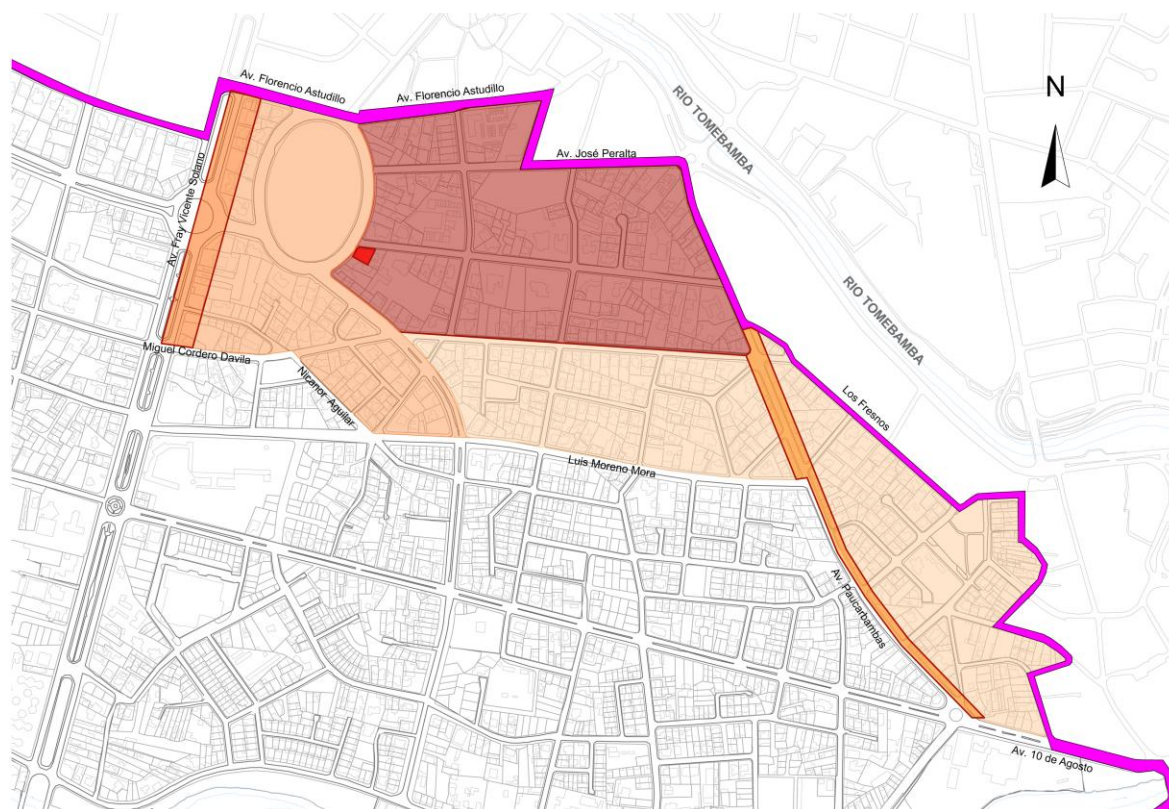


Imagen 19: Asignación de usos del suelo sector 2-1

USOS DE SUELO ASIGNADO

Residencial 1. El uso principal es el de vivienda, y si se implementasen otras actividades complementarias o usos permitidos y condicionados a este, no podrán superar el 30% del Coeficiente de Uso de Suelo.

Residencial 2. El uso principal es el de vivienda, y si se implementasen otras actividades complementarias o usos permitidos y condicionados a este, no podrán superar el 50% del Coeficiente de Uso de Suelo.

Residencial 3. El uso principal es el de vivienda, y si se implementasen otras actividades complementarias o usos permitidos y condicionados a este, no podrán superar el 60% del Coeficiente de Uso de Suelo.

Gestión, administración, comercio, servicios generales y vivienda. Son los usos destinados al intercambio de actividades comerciales, administrativas y de servicio.

SIMBOLOGÍA

	RESIDENCIAL 1
	RESIDENCIAL 2
	RESIDENCIAL 3
	GESTIÓN, ADMINISTRACIÓN, COMERCIO, SERVICIOS GENERALES Y VIVIENDA
	LIMITE DEL EJIDO
	EDIFICIO A INTERVENIR
	DIVISIÓN PREDIAL
	PLANO MANZANERO
	HIDROGRAFÍA

DETERMINACIÓN DE USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL SECTOR 2-1

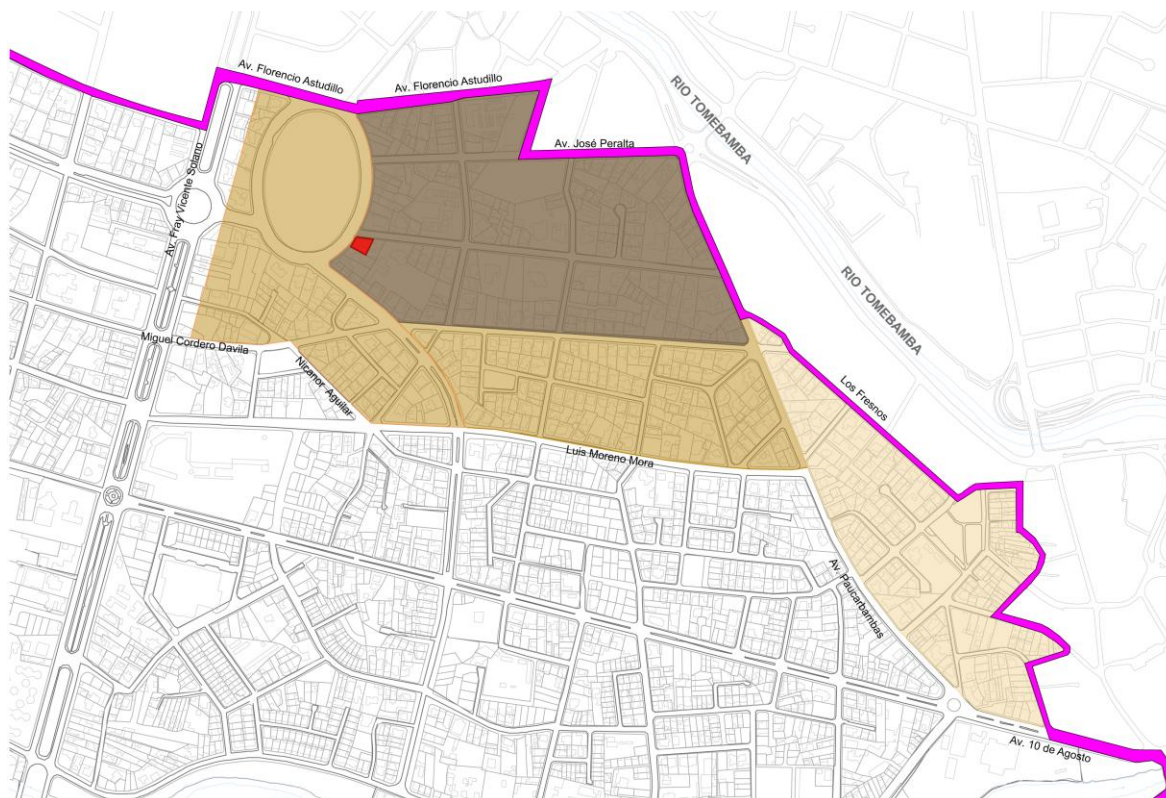


Imagen 20: Característica de Ocupación del suelo sector 2-1

OCUPACION DEL SUELO ASIGNADO

DETERMINANTES ADICIONALES

Los retiros frontales de los predios de este sector no podrán ser ocupados como parqueaderos de ningún tipo y ser tratados con vegetación.

En todas las edificaciones la altura al alero considera: 0,90 metros de sobre cimienta y máximo 3,20 metros por piso; la altura del alero a la cumbrera considera: una pendiente promedio del 30%.

Las edificaciones serán completamente aisladas a partir de la primera planta alta de la edificación

Las edificaciones de 5 y más pisos se admitirán solamente en predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 12 metros y en predios, que den frente a espacios urbanos abiertos como son parques y plazas.

SIMBOLOGÍA

	4 PISOS
	5 PISOS
	6 PISOS
	LIMETE DEL EJIDO
	EDIFIO A INTERVENIR
	DIVISIÓN PREDIAL
	PLANO MANZANERO
	HIDROGRAFÍA



**ARQUITECTURA EN
LA CIUDAD DE
CUENCA**



Imagen 21: Fotografía aérea del centro histórico S/F

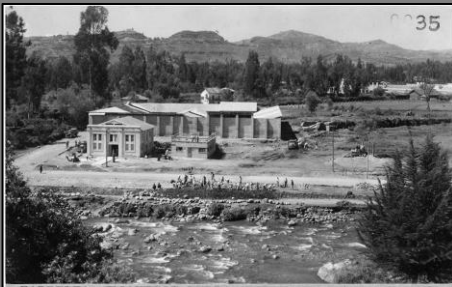


Imagen 22: Fotografía del Ejido S/F



Imagen 23: fotografía sector el Ejido años 50

LOS PRIMEROS EDIFICIOS EN LA CIUDAD

"Del latín aedificium, un edificio es una construcción fija que se utiliza como vivienda humana o que permite la realización de distintas actividades"

(Diccionario de la Real Academia Española)

"En los años 50, dos hechos fundamentales marcaron el desarrollo de la ciudad: El primer plan de desarrollo (1947) con la implantación de un nuevo modelo urbanístico, el segundo, la celebración del cuarto centenario de la Fundación de Cuenca (1957), con lo que se da inicio a un acelerado proceso de Modernización para transformar a Cuenca en una cosmopolita y moderna ciudad lo cual implicaba radicales cambios en costumbres y tradiciones"

(Los Edificios mas representativos de la ciudad de Cuenca 1960-2006)

La expansión de la ciudad hacia el sector del Ejido se vería impulsada por la ubicación de importantes sedes como la

Escuela de Medicina de la Universidad de Cuenca, el hospital Civil de Cuenca "San Vicente de Paúl, el Colegio Benigno Malo y el inminente traslado de la Universidad a la zona del Ejido, lo cual determinaría un papel preponderante en la expansión, formándose la nueva cara de Cuenca como ciudad jardín.

Por otro lado, los habitantes del centro abandonaban sus casas para vivir en la periferia, que de acuerdo al nuevo plan regulador ocuparían las nuevas áreas de expansión del Ejido. Como en esta época los arquitectos eran escasos las nuevas obras se encargaron a los ingenieros civiles y en excepcionales casos arquitectos de otras ciudades.

“El uso de nuevos materiales incide directamente en la expresión formal de las construcciones donde están presentes las fachadas flotantes, cubiertas planas, el hormigón como una alternativa en la solución de entresijos y cubiertas al tiempo que funcionalmente se daban respuestas a las nuevas demandas espaciales. Tanto las viviendas como los edificios en altura son realizados siguiendo los cánones racionalistas y funcionalistas de la escuela internacional y el uso de modernos sistemas constructivos. Ésta nueva concepción de la arquitectura dio como resultado un cambio en la estética urbana, ya que existía un total rechazo a todo lo que representaba el pasado”

(Los Edificios mas representativos de la ciudad de Cuenca 1960-2006)

Bajo estas premisas se menciona algunas de las primeras muestras de edificación en altura de la ciudad de Cuenca.

PALACIO MUNICIPAL. 1953

El proyecto se le atribuye al Arquitecto Uruguayo Gilberto Gatto Sobral y es considerado como el resultado del nuevo pensamiento que había surgido en los años previos a la década de los 50, ya que sus proporciones, dimensiones y concepción formal podían mostrar el cambio que la ciudadanía había tenido que asimilar. (Ver imagen 24)

(Los Edificios mas representativos de la ciudad de Cuenca 1960-2006)

CASA DE LA CULTURA. 1954

Construido en la década de 1950, son considerados como uno de los ejemplos más representativos de la influencia moderna en Cuenca, sus grandes volúmenes definen el proyecto y configuran su volumetría en la cual claramente se aprecian los rasgos racionalistas que principalmente marcan la arquitectura Moderna. (Ver imagen 25)

(Los Edificios mas representativos de la ciudad de Cuenca 1960-2006)



Imagen 24: Edificio Palacio Municipal



Imagen 15: Edificio Casa de la Cultura



Imagen 26: Edificio Banco del Azuay S/F



Imagen 27: Edificio Oficinas del Iess S/F

AMPLIACIÓN DEL BANCO DEL AZUAY

Diseñado y construido en los años 60, es considerado un ejemplo claro de la afluencia moderna –racionalista que tuvo lugar en la ciudad, su proyectista el Arquitecto Gastón Ramírez pone de manifiesto el contraste de su nueva propuesta con el estilo republicano existente en el proyecto original. (Ver imagen 26)

(Los Edificios mas representativos de la ciudad de Cuenca 1960-2006)

OFICINAS IEES

Emplazado en el centro histórico, la composición volumétrica está dada por dos volúmenes que descansan sobre un tercero cuya apariencia es la de base o soporte de los dos anteriores. Es posible observar la presencia de la influencia moderna racionalista al definir los grandes volúmenes que interactúan con el espacio exterior. (Ver imagen 27)

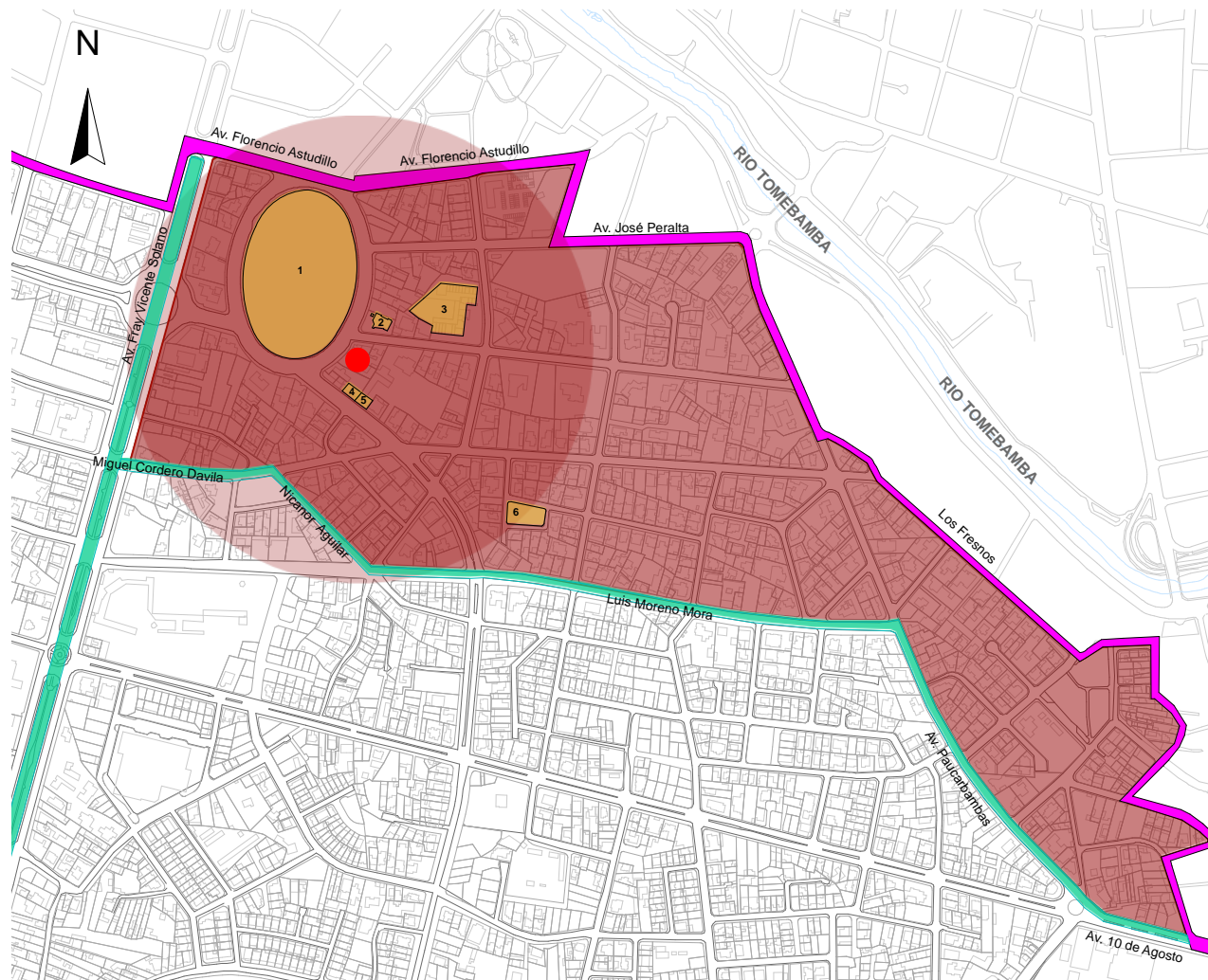
(Los Edificios mas representativos de la ciudad de Cuenca 1960-2006)

Es así que en el panorama arquitectónico empiezan a aparecer tendencias divergentes, que no se hayan orientadas bajo las mismas premisas y más allá de ello, entre en juego la imagen paisajística de la ciudad, pues si bien antes las torres de las iglesias constituían los hitos urbanos referenciales en la ciudad, actualmente el surgimiento de edificios uno más alto que otro empieza a alterar la concepción paisajística de Cuenca. Ello no quiere decir que hacer edificios está mal, al contrario, es la muestra del crecimiento y expansión urbana que se va alcanzando día a día, lo preocupante es que se debe reflexionar acerca de este tema puesto que la producción de edificios debe mejor no sólo la calidad espacial interna del espacio habitable sino aún más la imagen urbana.



ANÁLISIS DEL ENTORNO

UBICACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS SUBSECTOR 2-1

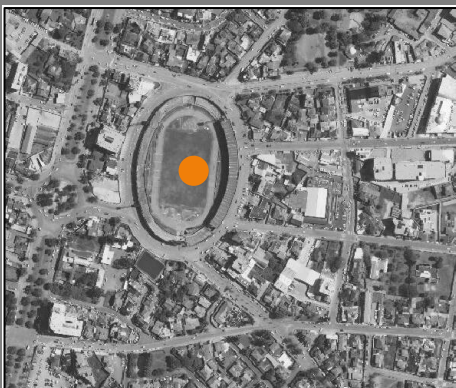


SIMBOLOGÍA

- RADIO INFLUENCIA 4 Km
 - SUBSECTOR 2-1
 - AREA DE ESTUDIO
 - DIVISIÓN SUBSECTORIAL
 - LIMETE DEL EJIDO
 - EQUIPAMIENTO
-
- 1. ESTADIO ALEJANDRO SERRANO AGUILAR
 - 2. BANCO DEL AUSTRO
 - 3. SUPERMAXI EL VERGEL
 - 4. BANCO DEL PACIFICO
 - 5. PRODUBANCO
 - 6. PARQUE S/N
-
- EDIFICIO A INTERVENIR
 - DIVISIÓN PREDIAL
 - PLANO MANZANERO



1. ESTADIO ALEJANDRO SERRANO AGUILAR



Generalidades:

Inaugurado el 3 de Noviembre de 1945 (anteriormente conocido como estadio Municipal "El Ejido"). Tiene una capacidad 16,500 espectadores, sede de la copa américa en 1993 y sede del campeonato mundial sub 17 Ecuador 1995.







Ubicación	Avenida del estadio			
Área	25216,8 M2			
Pisos	2			
Usos				
Materialidad				
Sistema Constructivo				
Parqueadero				

2. BANCO DEL AUSTRO



Generalidades:

El edificio construido exclusivamente como banco del Austro y oficinas del mismo. Últimos cambios efectuados en el 2005 cambiando la imagen del edificio revistiéndolo con alucobond e incorporando el autobanco.

Ubicación	Avenida del estadio y Avenida Manuel J Calle			
Área	1513 M2			
Pisos	2			
Usos				
Materialidad				
Sistema Constructivo				
Parqueadero				






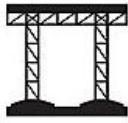




3. SUPERMAXI EL VERGEL



Generalidades:

Uso dedicado exclusivamente al comercio, venta de: ropa, comida, servicio de peluquería, perfumería y bancos. Consta de un parqueadero subterráneo y parqueo exterior exclusivamente clientes.








Ubicación	Avenida Manuel J Calle y Alfonso Cordero			
Área	6200 M2			
Pisos	1			
Usos			SHOP 	
Materialidad				
Sistema Constructivo				
Parqueadero				

4. BANCO DEL PACÍFICO



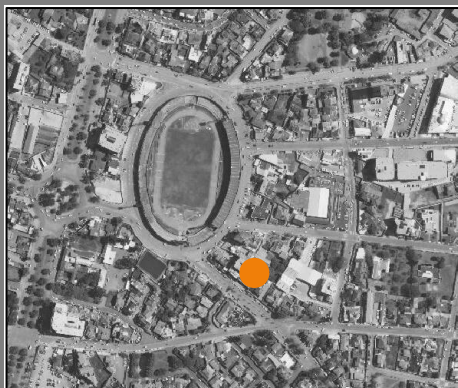
Generalidades:

El uso en planta baja es exclusivamente para el banco del Pacífico, así como su primera planta alta en la cual funcionan oficinas del mismo banco y en la segunda planta su uso es de oficinas privadas. Su retiro es utilizado como parqueadero, en el cual ingresan máximo de 5 vehículos.

Ubicación	Roberto Crespo Toral			
Área	300 M2			
Pisos	3			
Usos				
Materialidad				
Sistema Constructivo				
Parqueadero				






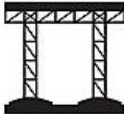


5. PRODUBANCO



Generalidades:

Su uso exclusivo es el de Banco Produbanco, a diferencia del Banco del pacifico este no tiene parqueadero ni interior ni exterior, su ultima modificación fue en el 2013



Ubicación	Roberto Crespo Toral			
Área	276,6 M2			
Pisos	1			
Usos				
Materialidad				
Sistema Constructivo				
Parqueadero				

6. PARQUE S/N



Generalidades:

Este es el único parque dentro del radio de estudio de 4 kilómetros del subsector 2-1 del Ejido. El parque se encuentra a 400 metros del edificio el ejido, pero se encuentra en muy mal estado y no consta de mucho mobiliario.

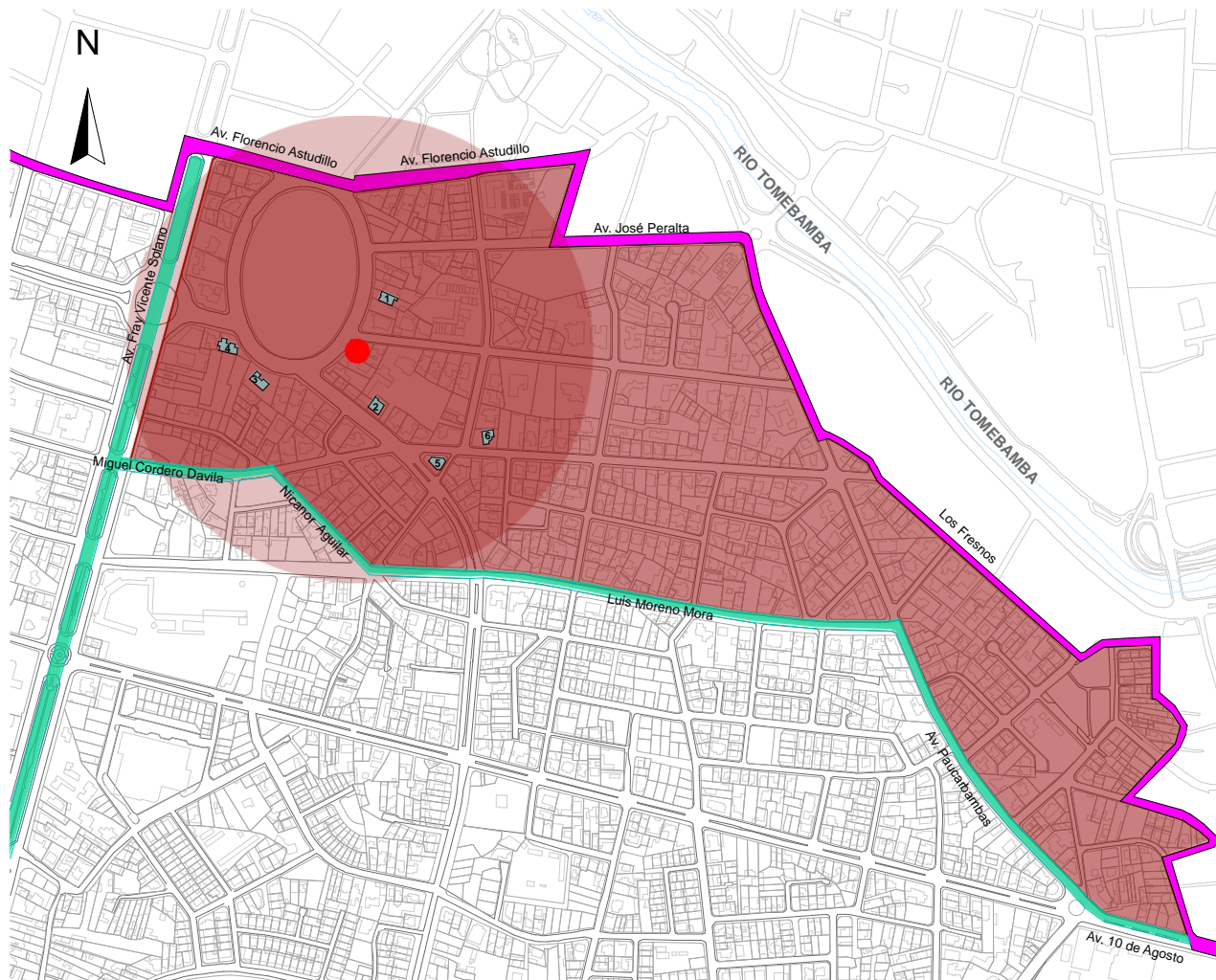
Ubicación	Carlos Vintimilla			
Área	1207 M2			
Pisos				
Usos				
Materialidad				
Sistema Constructivo	Camineria de revestimiento de hormigón			
Parqueadero				



GENERALIDADES

El subsector 2-1 del sector el Ejido al tener usos destinados al intercambio de actividades comerciales, administrativas y de servicios, es el sector de mayor importancia, en el que se encuentran la mayor parte de equipamientos como lo son: el estadio Alejandro Serrano Aguilar, las diferentes entidades bancarias, Banco del Austro, Produbanco y Banco del Pacífico, además el centro comercial Supermaxi el Vergel y el único parque dentro de sector de estudio. Equipamientos que por su gran importancia acogen gran cantidad de personas durante todo el día, en especial las entidades bancarias y el Supermaxi, por otro lado tenemos el estadio Alejandro Serrano Aguilar, en el cual juega el DP. Cuenca como local, siendo un punto importante de atractivo de la zona y para la ciudad de Cuenca. No olvidemos el edificio el Ejido 40 que se encuentra céntrico de todos estos equipamientos, por la cual es importante su intervención arquitectónica, funcional y formal, potenciando su vida útil dentro del sector.

UBICACIÓN DE VIVIENDAS SUBSECTOR 2-1



SIMBOLOGÍA

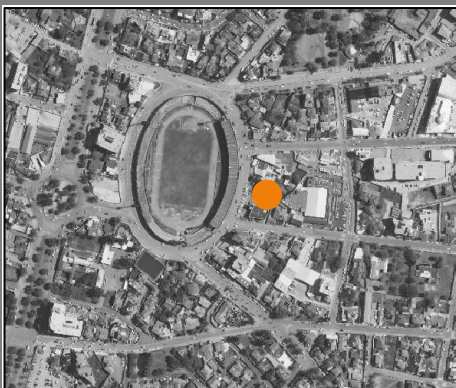
- RADIO INFLUENCIA 4 Km
- SUBSECTOR 2-1
- AREA DE ESTUDIO
- DIVICIÓN SUBSECTORIAL
- LIMETE DEL EJIDO
- VIVIENDAS MENORES
E IGUAL A 3 PISOS

1. CASA Sra. ORTEGA
2. CASA Sra. TORRES
3. CASA Sr. VINTIMILLA
4. CASA Sr. PONCE
5. CASA Sra. RIVADENEIRA
6. HOTEL LA CASONA

- EDIFICIO A INTERVENIR
- DIVISIÓN PREDIAL
- PLANO MANZANERO



1. CASA SRA. ORTEGA



Generalidades:

La casa fue construida en el año 1994, concebida como vivienda del diario vivir. Actualmente la casa esta desocupada en su planta alta, pero su planta baja es utilizada para el comercio como la venta de piso flotante.







Ubicación	Avenida del estadio			
Área	548 M2			
Pisos	2			
Usos			SHOP 	
Materialidad				
Sistema Constructivo				
Parqueadero				

2. CASA SRA. TORRES



Generalidades:

Diseñada como vivienda, actualmente fue adaptada para el servicio de restaurante 4 reales, el cual ocupa gran parte de la vivienda y de su retiro frontal cubriéndolo con una cubierta provisional.

Ubicación	Roberto Crespo Toral			
Área	898 M2			
Pisos	2			
Usos			SHOP 	
Materialidad				
Sistema Constructivo				
Parqueadero				



3. CASA SR. VINTIMILLA



Generalidades:

La casa fue construida en el año 1994, concebida como vivienda del diario vivir. Actualmente remodelada para ocupar el funcionamiento de Mutualista Pichincha.







Ubicación	Roberto Crespo Toral			
Área	780 M2			
Pisos	1			
Usos				
Materialidad				
Sistema Constructivo				
Parqueadero				

4. CASA SR. PONCE



Generalidades:

Diseñada como vivienda del diario vivir. Actualmente funciona como. Actualmente funciona como centro Oftalmológico.

Ubicación	Roberto Crespo Toral			
Área	500 M2			
Pisos	2			
Usos				
Materialidad				
Sistema Constructivo				
Parqueadero				



5. CASA SRA. RIVADENEIRA



Generalidades:

Diseñada como vivienda del diario vivir. En la actualidad debido a que es una vivienda que esta rodeada por sus 2 calles principales y una transversal que une estas dos, obteniendo acceso desde sus 3 fachadas ocupada por diferentes comercios.







Ubicación	Roberto Crespo Toral y Miguel Cordero			
Área	445 M2			
Pisos	2			
Usos		SHOP 		
Materialidad				
Sistema Constructivo				
Parqueadero				

6. HOTEL LA CASONA



Generalidades:

Diseñada como vivienda del diario vivir. Su última modificación fue en el 2007. Actualmente funciona como hotel.

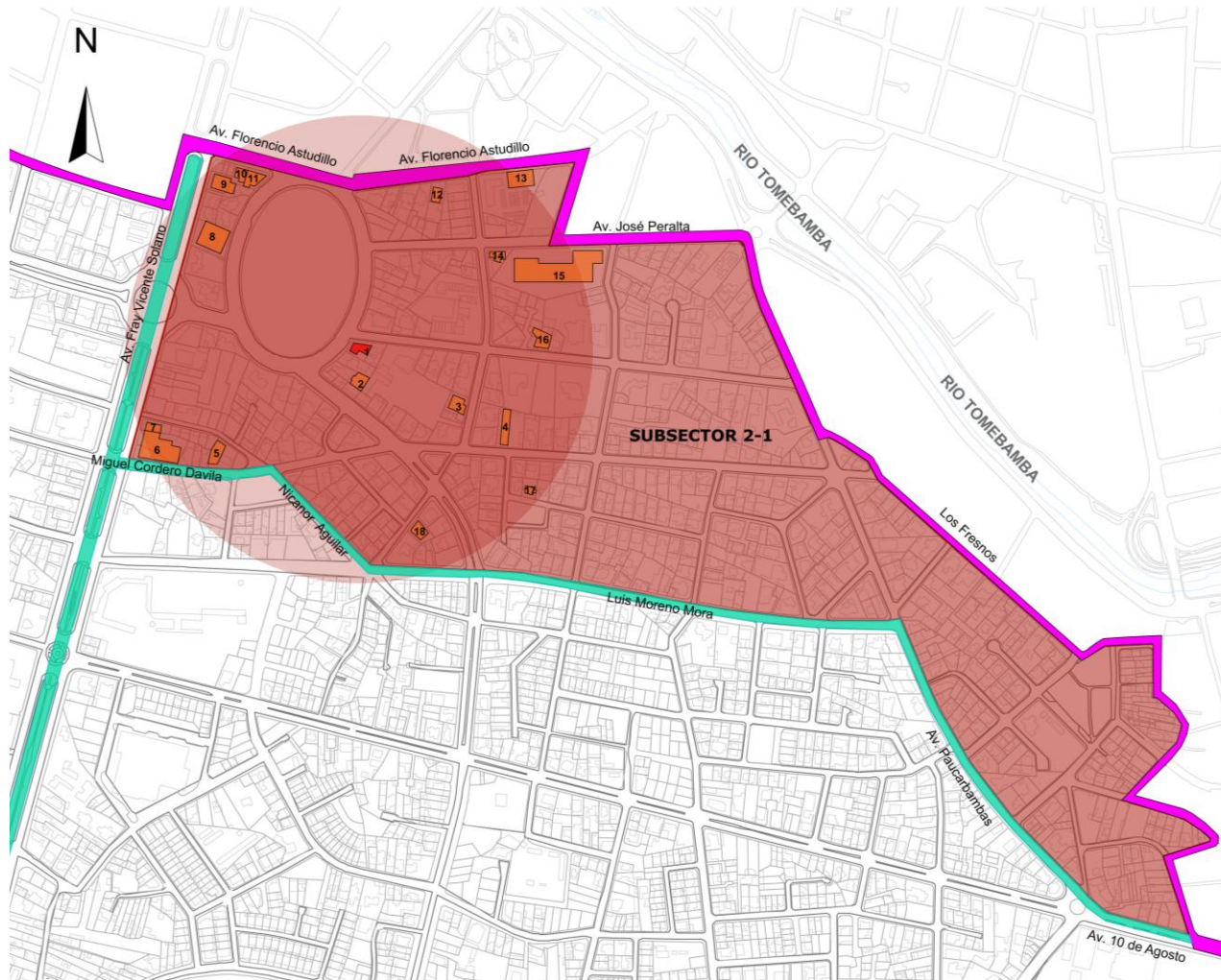
Ubicación	Miguel Cordero Dávila y Alfonso Cordero			
Área	760 M2			
Pisos	3			
Usos				
Materialidad				
Sistema Constructivo				
Parqueadero				



GENERALIDADES

A finales del siglo XIX y comienzos del siglo XX poco a poco el sector el ejido fue poblándose de viviendas y equipamiento público, abandonando el centro de la ciudad para construir sus quintas con huertos en grandes terrenos del sector dejando de ser una zona agrícola y ganadera para formando parte integrada de la ciudad. Proyectadas y construidas como viviendas del diario vivir, iniciaron un proceso de renovación de los usos de suelo debido a que con el paso del tiempo los usos del centro histórico se habían congestionado, adaptando viviendas del diario vivir por espacios de comercio. En la actualidad se puede evidenciar como las viviendas ahora lugares de comercio, ocupan gran parte del sector el ejido, manteniendo su imagen de vivienda pero con usos diferentes conformando una zona de intercambio de actividades comerciales, administrativas y de servicios.

UBICACIÓN DE LOS EDIFICIOS SUBSECTOR 2-1

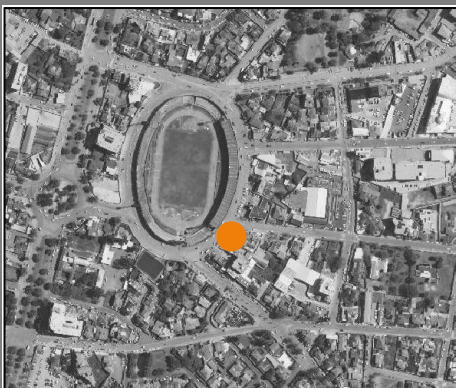


SIMBOLOGÍA

- RADIO INFLUENCIA 4 Km
 - SUBSECTOR 2-1
 - AREA DE ESTUDIO
 - DIVISIÓN SUBSECTORIAL
 - LIMITE DEL EJIDO
 - EDIFICIOS MAYORES E IGUAL A 4 PISOS
 - EDIFICIO A INTERVENIR
 - DIVISIÓN PREDIAL
 - PLANO MANZANERO
1. EDIFICIO EL EJIDO 40
 2. EDIFICIO EL ESTADIO
 3. EDIFICIO ATLANTIS
 4. EDIFICIO SAN ANDRES
 5. EDIFICIO
 6. EDIFICIO MONTE SINAI
 7. EDIFICIO CAMARA DE CONSTRUCCION DE CUENCA
 8. EDIFICIO CICA
 9. EDIFICIO VALGUS
 10. EDIFICIO OPTICA
 11. EDIFICIO ZAHIR 360
 12. EDIFICIO
 13. EDIFICIO CAMARA DE INDUSTRIA DE CUENCA
 14. EDIFICIO LUXOR
 15. EDIFICIO COMPLEJO JUDICIAL DE CUENCA
 16. EDIFICIO MINISTERIO
 17. EDIFICIO
 18. EDIFICIO



1. EDIFICIO EL EJIDO 40



Generalidades:

En la planta baja su uso es exclusivo para el comercio (pronto pizza, Martinizing y la Taberna). En las plantas superiores está dividido en departamentos para la vivienda y oficinas de: Arquitectura, Consultorios Médicos, Publicidad y Consultorios Jurídicos.







Ubicación	Avenida del estadio y Avenida Manuel J Calle			
Área	420 M2			
Pisos	7			
Usos				
Materialidad				
Sistema Constructivo				
Parqueadero				

2. EL ESTADIO



Generalidades:

En la planta baja y sus demás plantas su uso exclusivo es administrativo. La fachada principal del edificio se encuentra dirigida hacia la Av. del estadio. El edificio cuenta con parqueadero a nivel de planta baja, uso exclusivo del mismo.

Ubicación	Avenida del estadio			
Área	810 M2			
Pisos	5			
Usos				
Materialidad				
Sistema Constructivo				
Parqueadero				



3. EDIFICIO ATLANTIS



Generalidades:

En la planta baja uso es para el comercio (restaurante y venta de mueblería) y como recepción para las Oficinas. En las plantas superiores está dividido en departamentos para oficinas. La fachada principal del edificio se encuentra dirigida hacia la calle Alfonso Cordero.









Ubicación	Miguel Cordero Dávila y Alfonso Cordero			
Área	710 M2			
Pisos	6			
Usos				
Materialidad				
Sistema Constructivo				
Parqueadero				

4. EDIFICIO SAN ANDRES



Generalidades:

En la planta baja su uso exclusivo es para comercio y recepción del edificio. En las plantas superiores su uso exclusivo es de departamentos para la vivienda. La fachada principal del edificio se encuentra dirigida hacia la calle Miguel Cordero Dávila.

Ubicación	Luis Sarmiento y Miguel Cordero Dávila			
Área	732.10 M2			
Pisos	4			
Usos				
Materialidad				
Sistema Constructivo				
Parqueadero				



5. EDIFICIO SIN NOMBRE

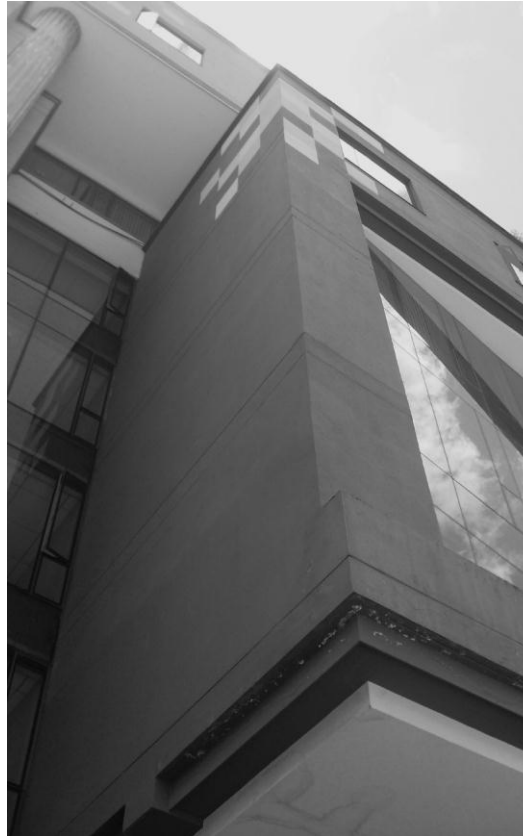


Generalidades:

En la planta baja con salida a la calle Miguel Cordero Dávila su uso exclusivo es para el comercio (restaurante, peluquería y farmacia). En las plantas superiores uso exclusivo es para la vivienda. La fachada principal del edificio se encuentra dirigida hacia la calle Miguel Cordero.









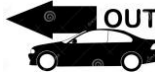
Ubicación	Miguel Cordero Dávila y Nicanor Aguilar			
Área	1192 M2			
Pisos	6			
Usos				
Materialidad				
Sistema Constructivo				
Parqueadero				

6. EDIFICIO MONTE SINAI (2002)



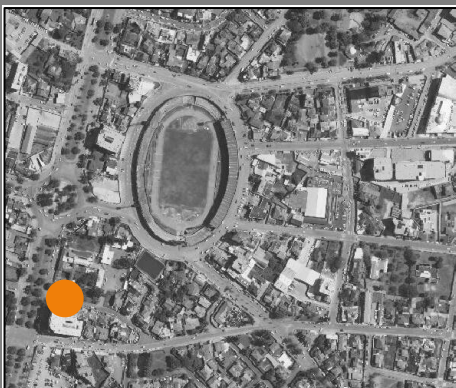
Generalidades:

En la planta baja su uso exclusivo es para el comercio (Farmacia Sinai, Consultorios) y recepción de la clínica. En las plantas superiores está dividido en departamentos para consultorios médicos y oficinas administrativas. Se han manejado volúmenes compactos que se relacionan con la curva resultante de la esquina que se da cuando se encuentran las dos vías.

Ubicación	Fray Vicente Solano y Nicanor Aguilar			
Área	2296 M2			
Pisos	7			
Usos			SHOP 	
Materialidad				
Sistema Constructivo				
Parqueadero				



7. EDIFICIO CAMARA DE CONSTRUCCION DE CUENCA



Generalidades:

En la planta baja su uso es de recepción para ingreso del edificio. En las plantas superiores su uso exclusivo es para oficinas. La fachada principal del edificio se encuentra dirigida hacia la Avenida Fray Vicente Solano. El edificio cuenta con parqueadero a nivel de la calle Nicanor Aguilar.








Ubicación	Fray Vicente Solano y Nicanor Aguilar			
Área	369 M2			
Pisos	7			
Usos				
Materialidad				
Sistema Constructivo				
Parqueadero				

8. EDIFICIO CICA (2004)



Generalidades:

Al ser la oficina el principal uso dentro del edificio, éstas se han dispuesto perimetralmente al terreno, teniendo acceso por las dos vías que delimitan longitudinalmente el lote, éstas son pues la Av. Solano y la Av. del Estadio respectivamente.

Ubicación	Av. Fray Vicente Solano y Avenida del estadio			
Área	1625 M2			
Pisos	6			
Usos				
Materialidad				
Sistema Constructivo				
Parqueadero				










9. EDIFICIO VALGUS (2014)



Generalidades:

En la planta baja su uso es para el comercio y de recepción para ingreso del edificio. En las plantas superiores su uso exclusivo es para hospedaje. La fachada principal del edificio se encuentra dirigida hacia la Avenida Fray Vicente Solano.









Ubicación	Av. Fray Vicente Solano y Florencia Astudillo			
Área	953 M2			
Pisos	6			
Usos		SHOP 		
Materialidad				
Sistema Constructivo				
Parqueadero				

10. EDIFICIO SIN NOMBRE



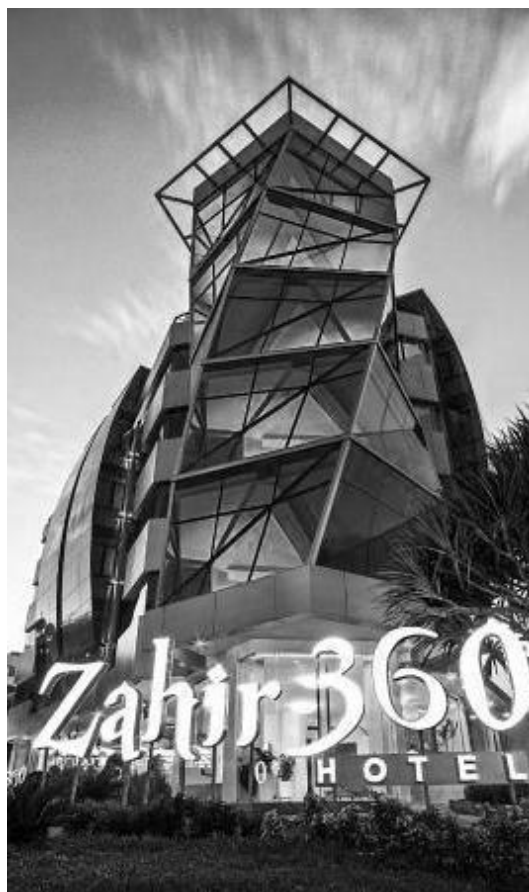
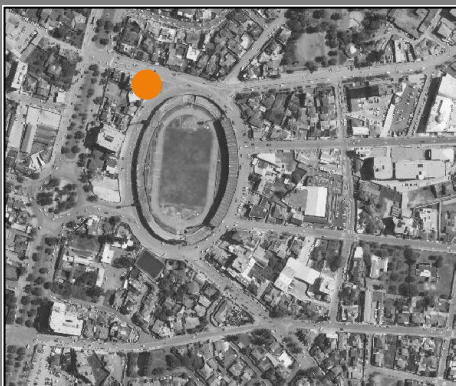
Generalidades:

En la planta baja su uso es para el comercio (soiopticas) y de recepción para ingreso del edificio. En las plantas superiores su uso exclusivo es para oficinas administrativas. La fachada principal del edificio se encuentra dirigida hacia la Avenida Fray Vicente Solano.

Ubicación	Florencia Astudillo y Av. Fray Vicente Solano			
Área	422.3 M2			
Pisos	4			
Usos				
Materialidad				
Sistema Constructivo				
Parqueadero				



11. EDIFICIO ZAHIR 360 (2013)



Generalidades:

En la planta baja su uso es para el comercio (restaurant) y recepción del edificio. En las plantas superiores su uso es para hospedaje. Su característica principal en su fachada es un volumen en espiral colocado sobre el ingreso principal del edificio. El edificio cuenta con parqueadero a nivel de la Av. del Estadio.








Ubicación	Av. del Estadio y Florencia Astudillo (Esq.)			
Área	906.9 M2			
Pisos	6			
Usos				
Materialidad				
Sistema Constructivo				
Parqueadero				

12. EDIFICIO SIN NOMBRE



Generalidades:

En la planta baja su uso es para el comercio y de recepción del edificio. En las plantas superiores su uso exclusivo es de departamentos para la vivienda. La fachada principal del edificio se encuentra dirigida hacia la calle Florencia Astudillo

Ubicación	Alfonso Cordero y Florencia Astudillo.			
Área	443 M2			
Pisos	5			
Usos				
Materialidad				
Sistema Constructivo				
Parqueadero				



13. EDIFICIO CAMARA DE INDUSTRIA DE CUENCA (1992)



Generalidades:

Su fachada principal dirigida hacia la calle Florencia Astudillo ha sido trabajada con piel de vidrio a diferencia de sus muros laterales los cuales en un gran porcentaje se conforman por mampostería.









Ubicación	Florencia Alfonso Cordero y Florencia Astudillo.			
Área	1306.5 M2			
Pisos	13			
Usos				
Materialidad				
Sistema Constructivo				
Parqueadero				

13. EDIFICIO LUXOR



Generalidades:

En la planta baja su uso es para el comercio (Tutto Freddo) y recepción del edificio. En las plantas superiores su uso exclusivo es de oficinas administrativas. Su fachada principal dirigida hacia la Av. José Peralta ha sido trabajada con vidrio y alucubond.

Ubicación	Alfonso Cordero y Av. José Peralta (Esq.)			
Área	434 M2			
Pisos	4			
Usos				
Materialidad				
Sistema Constructivo				
Parqueadero				



15. EDIFICIO COMPLEJO JUDICIAL DE CUENCA (2006)



Generalidades:

En el edificio encontramos un número considerable de oficinas que han sido dispuestas en los dos bloques o volúmenes, mientras que en un tercer volumen y más próximo a las dos avenidas que se intersectan se encuentra ubicado un gran auditorio.









Ubicación	Av. José Peralta y Cornelio Merchán			
Área	7586.3 M2			
Pisos	6			
Usos				
Materialidad				
Sistema Constructivo				
Parqueadero				

16. EDIFICIO MINISTERIO (1994)



Generalidades:

En la planta baja su uso es administrativo (Ministerio de Relaciones Exteriores y Movilidad Humana) y de recepción para ingreso del edificio. En las plantas superiores su uso exclusivo es de vivienda. Su fachada principal está dirigida hacia la Av. Manuel J. Calle

Ubicación	Av. Manuel J. Calle y Cornelio Merchán			
Área	805 M2			
Pisos	5			
Usos				
Materialidad				
Sistema Constructivo				
Parqueadero				



17. EDIFICIO SIN NOMBRE (2016)



Generalidades:

En la planta baja su uso es para el comercio y de recepción para ingreso del edificio. En las plantas superiores su uso exclusivo es de departamentos para la vivienda. Su fachada principal está dirigida hacia la calle Carlos Vintimilla.




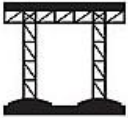


Ubicación	Luis Sarmiento y Carlos Vintimilla.			
Área	456 M2			
Pisos	5			
Usos				
Materialidad				
Sistema Constructivo				
Parqueadero				

18. EDIFICIO SIN NOMBRE



Generalidades:

En la planta baja su uso es para el comercio y de recepción para ingreso del edificio. En las plantas superiores su uso exclusivo de departamentos para la vivienda. Su fachada principal está dirigida hacia la calle A. Vega

Ubicación	A. Vega y Daniel Palacios			
Área	612 M2			
Pisos	5			
Usos				
Materialidad				
Sistema Constructivo				
Parqueadero				



LINEA DE TIEMPO DE LOS EDIFICIOS Y SU MATERIALIDAD



**Edificio El Ejido
40**

Acabados: Enlucido
Pintura, Vidrio.



**Edificio
Ministerio**

Acabados: Enlucido
Pintura, Vidrio.



**Edificio Cámara
de Construcción**

Acabados: Enlucido
Pintura, Vidrio.



**Edificio San
Andrés**

Acabados: Ladrillo
visto, Vidrio.



Edificio El Estadio

Acabados: Enlucido
Pintura, Vidrio.



**Edificio Cámara
de Industrias**

Acabados: Ladrillo
visto, Vidrio.



**Edificio Sin
Nombre**

Acabados: Enlucido
Pintura, Vidrio.



**Edificio Sin
Nombre**

Acabados: Ladrillo
visto, Vidrio.



**Edificio Sin
Nombre**

Acabados: Ladrillo
visto, Vidrio.



**Edificio Clínica
Sinai**

Acabados:
Alucobond, Vidrio.



**Edificio Sin
Nombre**

Acabados: Enlucido
Pintura, Vidrio.



Edificio Lexus

Acabados:
Alucobond, Vidrio.



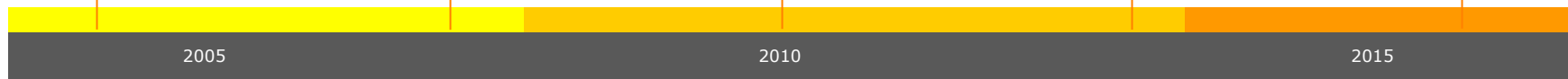
Edificio Zahir 360

Acabados:
Alucobond, Vidrio.



Edificio Sin N

Acabados: Piedra
Hormigón visto,
Pintura, Vidrio.



**Edificio Complejo
Judicial de C.**

Acabados: Ladrillo
visto, vidrio



Edificio Cica

Acabados:
Alucobond, Vidrio.



Edificio Atlantis

Acabados:
Alucobond, Vidrio.



Edificio Valgus

Acabados:
Hormigón visto
Pintura, Vidrio.



CONCLUSIONES

Cabe mencionar que a partir de mediados de los 90, se consolida la producción de la vivienda multifamiliar en altura, que se ha convertido en un aporte significativo como respuesta a la demanda de las necesidades espaciales en los últimos años que cada vez se vuelven más complejas.

Mediante el levantamiento y recolección de información de los diferentes equipamientos, vivienda y edificaciones en altura, fue posible obtener la información necesaria para realizar un análisis de conformación arquitectónica, sus cambios de usos y materialidad para determinar la importancia de la edificación el Ejido 40 en su entorno inmediato.

Entre los años 1990-1998 fueron construidos ciertos edificios, algunos aquellos iconos de la ciudad de Cuenca por ejemplo: el edificio de la Cámara de Industria de Cuenca y el edificio Cámara de Construcción.

También se construyeron otros edificios que debido a su concepción de forma nada tienen que ver y aportar a la ciudad, pues estos edificios carecen de orden y proporción. Además con el pasar del tiempo sus acabados de enlucido, pintura y cristalería se encuentran en un punto de deterioro, provocando una contaminación visual paisajística. Tal es el caso del edificio el Ejido 40.

La aparición de un nuevo material (ladrillo visto) que representa a la ciudad de Cuenca, es el determinante para empezar de aquí en adelante nuevas construcciones implementando este material.

Entre los años 1998-2006 debido a la implementación del ladrillo visto como un nuevo material de acabado de expresión se construyen varios edificios, entre estos el edificio de la Función Judicial del Azuay que es uno de los más importantes y de gran magnitud en la ciudad de Cuenca construido en el 2006. La mayoría de los edificios construidos con ladrillo visto dentro de este periodo fueron planeados

como edificios para la vivienda. Estos edificios emiten un lenguaje de arquitectura mucho más limpia, ordenada y sólida, formando parte viva de la ciudad de Cuenca.

La aparición de otro nuevo material (alucobond), material que por su elevada resistencia a la intemperie como revestimiento de fachada, sería el material principal en las nuevas construcciones.

Entre los años 2006-2012 fueron construidos 4 edificios, cuyas fachadas fueron revestidas por el nuevo material alucobond. Material que por sus características fue muy común utilizarlo, generando un nuevo modelo de edificación en la ciudad.

Estas edificaciones en su mayor parte cubiertas por esta piel gris fría (alucobond) y ventanales de colores hacen que su aspecto formal se desvincule del aspecto espacial urbano.

Entre los años 20012-2015 dentro del área de estudio fueron construidos 2 edificios entre estos el edificio Valgus ubicado en la Av. Solano el mismo que cumple la función de hotel.

Estos edificios con acabados de: hormigo visto, pintura, piedra y madera, estos dos últimos materiales, naturales y nobles, hacen que la obra se relacione con la intención espacial, y así poder apreciar sus cualidades plásticas.

Cabe mencionar que la arquitectura es un todo. Para lograrla, debe intervenir, además del esfuerzo personal, el don natural del artista, la búsqueda y la intención, pero sobre todo el conocimiento del medio para el cual la obra se produce, la legibilidad de sus medios de expresión, la invención de formas ricas poéticamente, con las cuales el arquitecto tiende a posesionarse del espacio.

Para concluir en los últimos años se da un crecimiento de las construcciones en altura debido principalmente a:

La disponibilidad de capitales sobre todo por parte del sector privado al darse un fortalecimiento de la clase media y alta. Además la preferencia de los usuarios a cerca de las condiciones de habitabilidad que brindan las edificaciones en altura (factor seguridad y cercanía con respecto al núcleo urbano de la ciudad).

Estos dos principales puntos son los que le dan la importancia de ubicación al edificio el ejido 40 como edificio puntual, dentro de una zona de Gestión, administración, comercio, servicios generales y vivienda designada así por la Ordenanza que determina y regula el uso y ocupación del suelo en el área de El Ejido (área de influencia y zona tampón del Centro Histórico).

Siendo este el único edificio mayor a 4 pisos el mas antiguo dentro de una zona importante del sector el Ejido, es primordial su reestructuración, ya que el edificio construido en los años 90 presenta deterioro en su fachada y conflictos de función debido a cambios espaciales desde su proyección hasta su

construcción por un mal control en la calidad de obra dada por al vacío existente del proyectista en el proceso de ejecución de la misma, siendo proyectado de una forma y aprobado por el Municipio de Cuenca, pero construido de manera diferente por personas no profesionales, crenado una arquitectura sin sentido, orden ni proporción.